감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주) 외국인아파트 제101동 제5층 제504호 외
의 뢰 인	순천농협 순천여신센터지점장
감정평가서번호	통일Y260422-3006호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)통일감정평가법인 울산지사
울산광역시 남구 삼산로93번길 42, 2층
TEL.052-716-2788 FAX.052-716-2789

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
오 창 민 (인)

㈜통일감정평가법인 울산지사 지사장 오창민 (서명 또는 인)

감 정 평 가 액	일십칠억오천팔백만원정(₩1,758,000,000.-)			
의 뢰 인	순천농협 순천여신센터지점장	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)랜드씨 외	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2026.04.22.	2026.04.22.	2026.04.22.

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	7세대	구분건물	7세대	-	1,758,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩1,758,000,000

심 사 확 인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 이 명 석 (인)

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	울산광역시 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로 51	1064 현대중공 업(주) 외국인 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층	 50.1 310.45 269.91 452.33 452.33 452.33 452.33 452.33 452.33 452.33 240.2 240.2			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
1	울산광역시 동구 방어동	1064	대	제2종 일반주거지역	17,568.7			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	84.92	84.92	216,000,000	비준가액
				1 소유권 ------ 대지권	112.1819 ------- 17,568.7	112.1819 ------- 17,568.7		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,400,000 129,600,000	
	울산광역시 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로 51	1064 현대중공 업(주) 외국인 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층	41.75 310.45 269.91 452.33 452.33 452.33 452.33			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
				7층	452.33			
				8층	452.33			
				9층	452.33			
				10층	452.33			
				11층	240.2			
				12층	240.2			
1	울산광역시 동구 방어동	1064	대	제2종 일반주거지역	17,568.7			
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	84.92	84.92	208,000,000	비준가액
				1 소유권	112.1819	112.1819		
				------	-------	-------		
				대지권	17,568.7	17,568.7		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	83,200,000	
						건 물 :	124,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.92	84.92	212,000,000	비준가액
				1 소유권	112.1819	112.1819		
				------	-------	-------		
				대지권	17,568.7	17,568.7		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	84,800,000	
						건 물 :	127,200,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	84.92	84.92	216,000,000	비준가액
				1 소유권	112.1819	112.1819		
				------	-------	-------		
				대지권	17,568.7	17,568.7		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	86,400,000	
						건 물 :	129,600,000	
	울산광역시 동구 방어동 [도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로 51	1064 현대중공 업(주) 외국인 아파트 제104동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 지1층 1층 2층	 87.39 339.66 325.62			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				3층	306.85			
				4층	306.85			
				5층	306.85			
				6층	306.85			
				7층	306.85			
				8층	306.85			
				9층	306.85			
				10층	306.85			
1	울산광역시 동구 방어동	1064	대	제2종 일반주거지역	17,568.7			
마				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	122.8	122.8	306,000,000	비준가액
				1 소유권	162.2224	162.2224		
				------	-------	-------		
				대지권	17,568.7	17,568.7		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	122,400,000	
						건 물 :	183,600,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
바				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	122.8	122.8	306,000,000	비준가액
				1 소유권 ------ 대지권	162.2224 ------- 17,568.7	162.2224 ------- 17,568.7		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 122,400,000 183,600,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	122.8	122.8	294,000,000	비준가액
				1 소유권 ------ 대지권	162.2224 ------- 17,568.7	162.2224 ------- 17,568.7		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 117,600,000 176,400,000	
	합 계						₩1,758,000,000	.-
			-	이 하	여 백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 화암고등학교 남측 인근에 위치하는 구분건물(현대중공업(주)외국인아파트 제101동 제5층 제504호외 6개호)로서, 공매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2026년 04월 22일(1일간)** 이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2026년 04월 22일**로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등 이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교 하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대 상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

o 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거 하였습니다.

o 본건의 물적동일성은 인정되며, 본건의 위치는 건축물현황도 및 현황조사 등에 의거하여 확인 하였습니다.

o 본건은 「 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제 20 조 등의 규정에 의거 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는바 건물부분과 토지부분의 개별적인 평가가 곤란하나 의뢰인의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정명세표" 하단에 부기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

o 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부조사가 곤란하여 외부관찰 , 집합건축물대장상의 건축물현황도 , 통상적인 아파트 상황 등을 종합적으로 고려한 사항을 근거로 평가하였으니 내부 구조 , 관리상태 , 인테리어 시공여부 등은 별도 확인을 하시기 바랍니다 .

II 대상 부동산의 개요

소재지	울산광역시 동구 방어동 1064 [도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로 51							
건물명 및 동·호수	현대중공업(주)외국인아파트 제101동 제5층 제504호							
건물의 개 황	구 조 지 붕		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		사용승인 일 자		2007.10.01	
	연 면 적		26.195.9㎡		용도지역		제2종일반주거지역	
	규모	층수	지상12층		대지면적		-	
		동수	4동					
		호수	184세대					
	주 용 도		공동주택 (아파트)		지 목		대	
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	0	-	0	0	0	0	-	-

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
기호	호수					
가	제5층 제504호	84.92	82.6	167.52	112.1819	아파트

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	울산광역시 동구 방어동 1064 [도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로 51							
건물명 및 동·호수	현대중공업(주)외국인아파트 제102동 제1층 제101호 외							
건물의 개 황	구 조 지 붕		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층		사용승인 일 자		2007.10.01	
	연 면 적		26.195.9㎡		용도지역		제2종일반주거지역	
	규모	층수	12층		대지면적		17,568.7㎡	
		동수	4동					
		호수	184					
	주 용 도		아파트		지 목		대	
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	0	-	0	0	0	0	-	-

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
기호	호수					
나	제1층 제101호	84.92	82.6	167.52	112.1819	아파트
다	제2층 제201호	84.92	82.6	167.52	112.1819	아파트
라	제4층 제404호	84.92	82.6	167.52	112.1819	아파트

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	울산광역시 동구 방어동 1064 [도로명주소] 울산광역시 동구 화잠로 51							
건물명 및 동·호수	현대중공업(주)외국인아파트 제104동 제8층 제801호 외							
건물의 개 황	구 조 지 붕		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		사용승인 일 자		2007.10.01	
	연 면 적		26.195.9㎡		용도지역		제2종일반주거지역	
	규모	층수	10층		대지면적		17,568.7㎡	
		동수	4동					
		호수	184세대					
	주 용 도		아파트		지 목		대	
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	0	-	0	0	0	0	-	-

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
기호	호수					
마	제8층 제801호	122.8	123.0	245.8	162.2224	아파트
바	제8층 제802호	122.8	123.0	245.8	162.2224	아파트
사	제1층 제101호	122.8	123.0	245.8	162.2224	아파트

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	방어동 1032-6	오션빌리지8차	제7층 제702호	83.75	220,000,000	2024.10.13	-
		아파트			2,626,860	2011.07.08	
#b	방어동 1064	현대중공업(주) 외국인아파트	제102동 제1103호	84.92	220,000,000	2021.12.16	-
		공동주택			2,590,670	2007.10.01	
#c	방어동 1064	현대중공업(주) 외국인아파트	제103동 제103호	48.21	140,000,000	2021.11.05	-
		공동주택			2,903,960	2007.10.01	
#d	방어동 1064	현대중공업(주) 외국인아파트	제103동 제703호	48.21	120,000,000	2023.04.08	-
		공동주택			2,489,110	2007.10.01	
#e	방어동 1122	문현아이파크	제103동 제702호	84.85	283,500,000	2023.09.10	-
		공동주택			3,341,190	2007.01.11	
#f	방어동 1122	문현아이파크	제101동 제402호	84.85	295,000,000	2023.04.05	-
		공동주택			3,476,720	2007.01.11	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

본건 거래사례 (최근3년)	-	-

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가(원/㎡)		사용승인일	
#1	방어동 1064	현대중공업(주)외국인아파트	제104동 제701호	122.8	325,000,000	기타	2023.08.30	-
		공동주택			2,646,570		2007.10.01	
#2	방어동 1064	현대중공업(주)외국인아파트	제101동 제301호	84.92	250,000,000	경매	2021.06.11	-
		공동주택			2,943,940		2007.10.01	
#3	방어동 1064	현대중공업(주)외국인아파트	제101동 제903호	84.92	280,000,000	공매	2021.03.24	-
		공동주택			3,297,220		2007.10.01	
#4	방어동 1022-3	예채아파트2차	제5층 제501호	84.8	221,000,000	경매	2023.06.23	-
		공동주택(아파트)			2,606,130		2008.03.11	
#5	방어동 1032-6	오션빌리지8차	제10층 제1003호	84.45	250,000,000	담보	2023.07.06	-
		아파트,업무시설			2,960,330		2011.07.08	
#6	방어동 1040-8	한빛화이트빌	제5층 제501호	79.8	226,000,000	경매	2022.01.27	-
		공동주택			2,832,080		2012.09.06	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	-	-

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @2,400,000원/㎡ ~ @2,600,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

울산 동구 2024년 3월 ~ 2025년 2월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	11,255,000,000	9,595,833,849	85.30%	133	64	48.10%
다세대	1,372,000,000	949,428,674	69.20%	69	14	20.30%
연립	519,000,000	440,000,000	84.80%	4	1	25.00%
오피스텔(주거)	1,448,000,000	870,841,677	60.10%	65	12	18.50%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#a)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #a 시점수정 (2024.10.13~2026.04.22) 매매가격지수

아파트
지역 : 울산광역시 동구 (2024.10.13~2026.04.22)

거래시점 : 2024.10.13, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.04.22, 2026년03월 지수를 적용 함

2024.10.13 매매가격지수 (적용:2024년09월) : 101.3
2026.04.22 매매가격지수 (적용:2026년03월) : 100.4

시점수정치 : 100.4/101.3≒0.99112

시점수정치 : 0.99112

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성 등
	교육시설 등의 배치 등
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등
	차량이용의 편리성 등
	공공시설 및 편익시설과의 배치 등
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드 등
	단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 등
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용 등
	향별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부 평면방식(베이) 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가),(라) /비교사례(#a)	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980
기호(나) /비교사례(#a)	0.98	1.00	0.96	1.00	0.941
기호(다) /비교사례(#a)	0.98	1.00	0.98	1.00	0.960
기호(마),(바) /비교사례(#a)	0.98	1.00	0.98	1.00	0.960
기호(사) /비교사례(#a)	0.98	1.00	0.94	1.00	0.921

구분	결정의견
기호(가),(라) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
기호(나) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(대중교통의 편의성 등), 개별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.
기호(다) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(대중교통의 편의성 등), 개별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.
기호(마),(바) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(대중교통의 편의성 등), 개별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세합니다.
기호(사) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(대중교통의 편의성 등), 개별요인(층별 효용 , 전유부분의 면적 등)에서 열세합니다.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

비준가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
가	2,626,860	1.000	0.99112	0.980	84.92	216,670,222	216,000,000
나	2,626,860	1.000	0.99112	0.941	84.92	208,047,632	208,000,000
다	2,626,860	1.000	0.99112	0.960	84.92	212,248,381	212,000,000
라	2,626,860	1.000	0.99112	0.980	84.92	216,670,222	216,000,000
마	2,626,860	1.000	0.99112	0.960	122.8	306,925,355	306,000,000
바	2,626,860	1.000	0.99112	0.960	122.8	306,925,355	306,000,000
사	2,626,860	1.000	0.99112	0.921	122.8	294,456,513	294,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
가	84.92	2,543,570	216,000,000	-
나	84.92	2,449,364	208,000,000	-
다	84.92	2,496,467	212,000,000	-
라	84.92	2,543,570	216,000,000	-
마	122.8	2,491,857	306,000,000	-
바	122.8	2,491,857	306,000,000	-
사	122.8	2,394,137	294,000,000	-
합계			*1,758,000,000*	

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	7세대	1,758,000,000	주거용
감정평가액 합계		*1,758,000,000*	

V 대상물건 종합의견

1) 물적동일성, 안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 등 관리 유의사항 및 장래동향	본건은 담보물로서 물적동일성은 일치하고, 안정성, 환가성 및 시장성은 보통이며, 당분간 현수준이 지속될 전망입니다.
2) 기타 참고사항	의견란 I-6 그 밖의 사항 참조 바랍니다.
3) 매매(분양)가 적정성 검토	-

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 울산광역시 동구 방어동 소재 화암고등학교 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 기숙사, 다가구주택 및 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상12층 건물 내 제5층 제504호 외 6개호로서, (사용승인일 2007.10.01)

외벽 : 몰탈위페인트

내벽 : 벽지, 타일 등

창호 : 샷시창

이용상태 : 공동주택(아파트)으로 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

가스보일러에 의한 난방이며, 도시가스, 승강기, 소화전설비, 위생설비 등이 구비되어 있으며, 급배수 보통입니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

남측으로 하향 완경사지에 위치하는 사다리형의 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성된 상태이며, 공동주택용 건부지로 이용중이고, 서측 및 남측으로 폭 약 10미터, 북측 및 동측으로 폭 약 10미터 포장도로에 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(문현초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-12)(화암고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

7. 공부와의 차이

해당없음

8. 임 대 관 계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

해당없음

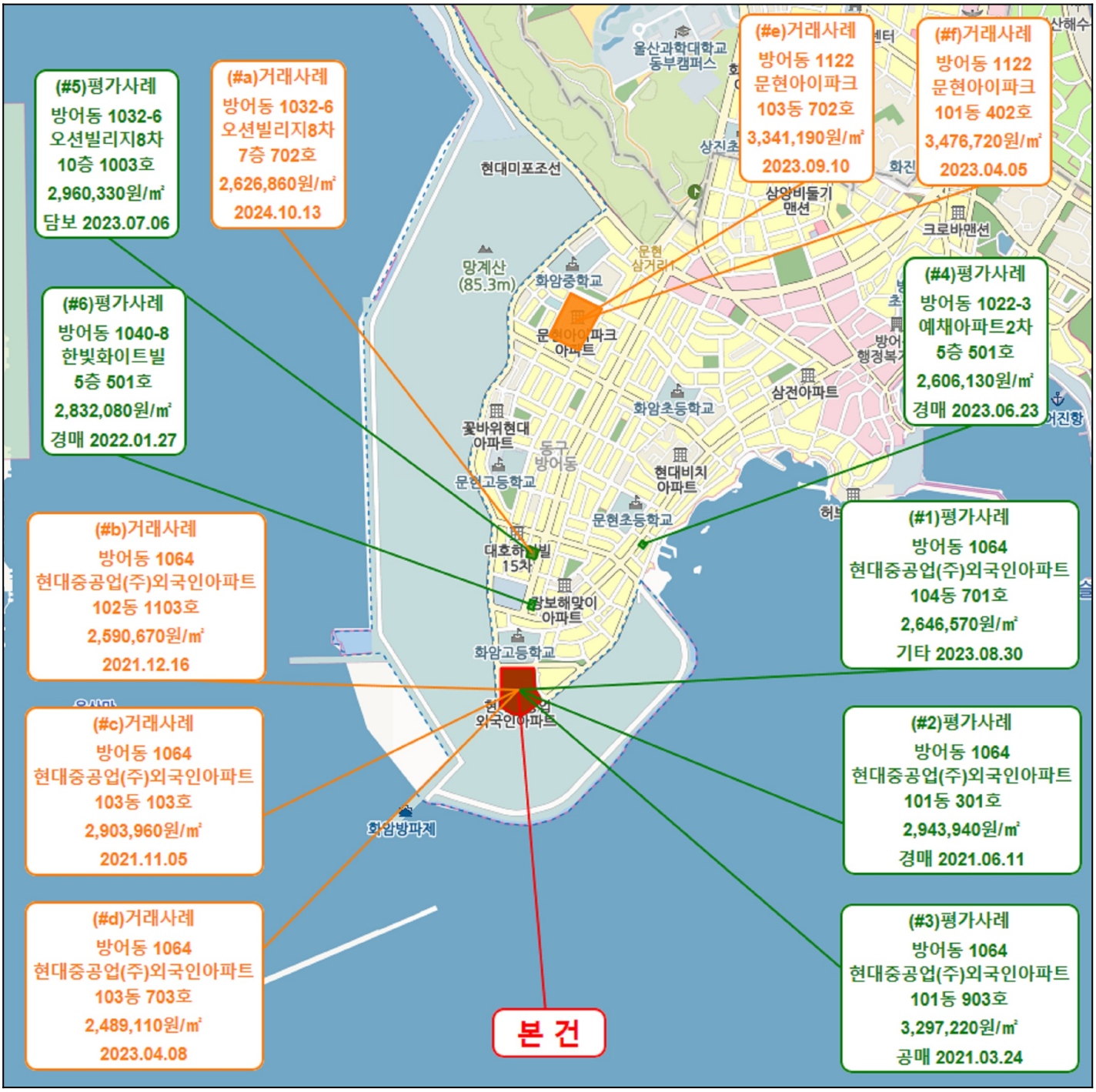
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주) 외국인아파트 제101동 제5층 제504호 외



상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주) 외국인아파트 제101동 제5층 제504호 외



범 례	본 건	표 준 지	평가사례	거래사례

건물개황도 및 임대현황

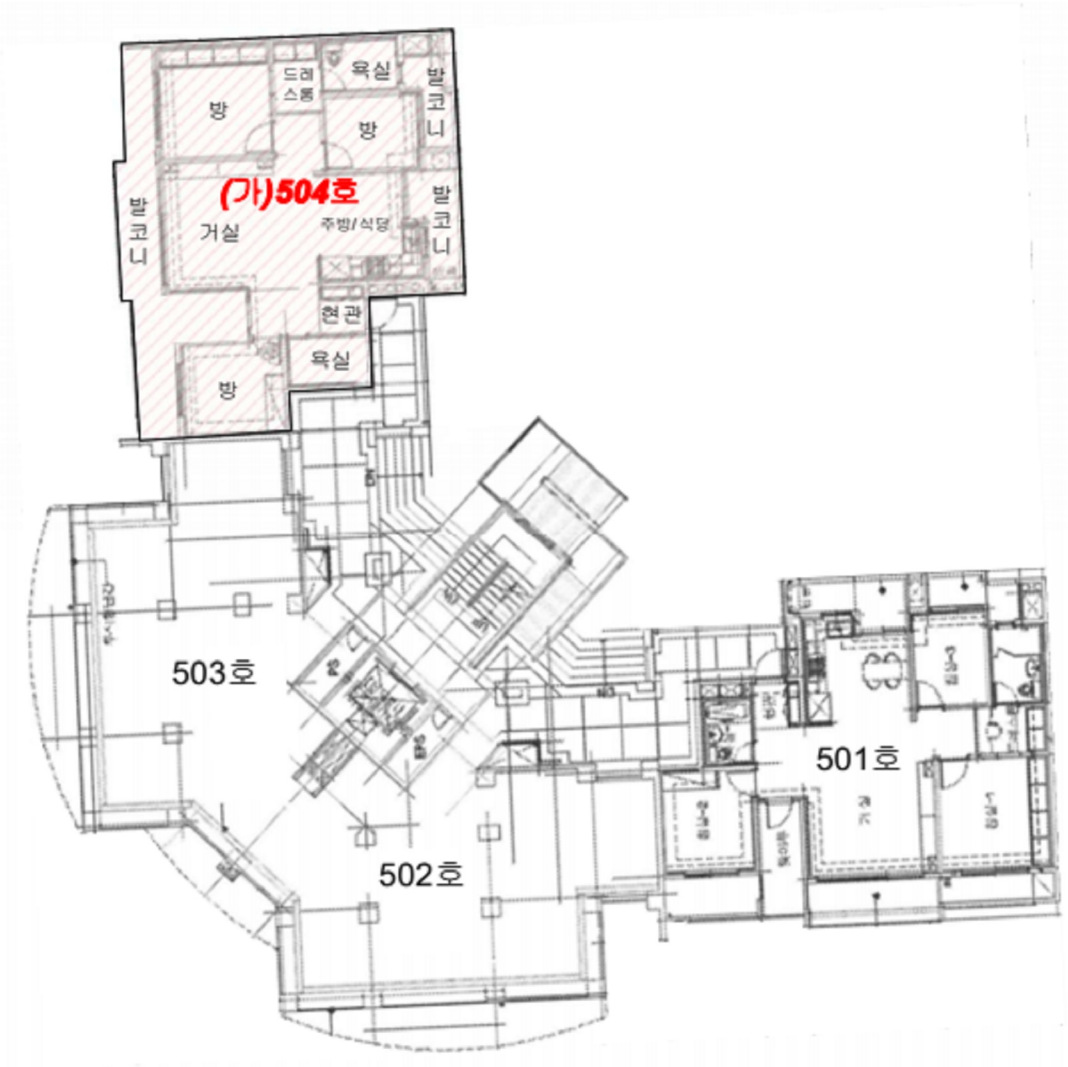
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 제 101동 제5층 제504호 외

N

S

NOSCALE

제101동 제5층 호별배치도



건물개황도 및 임대현황

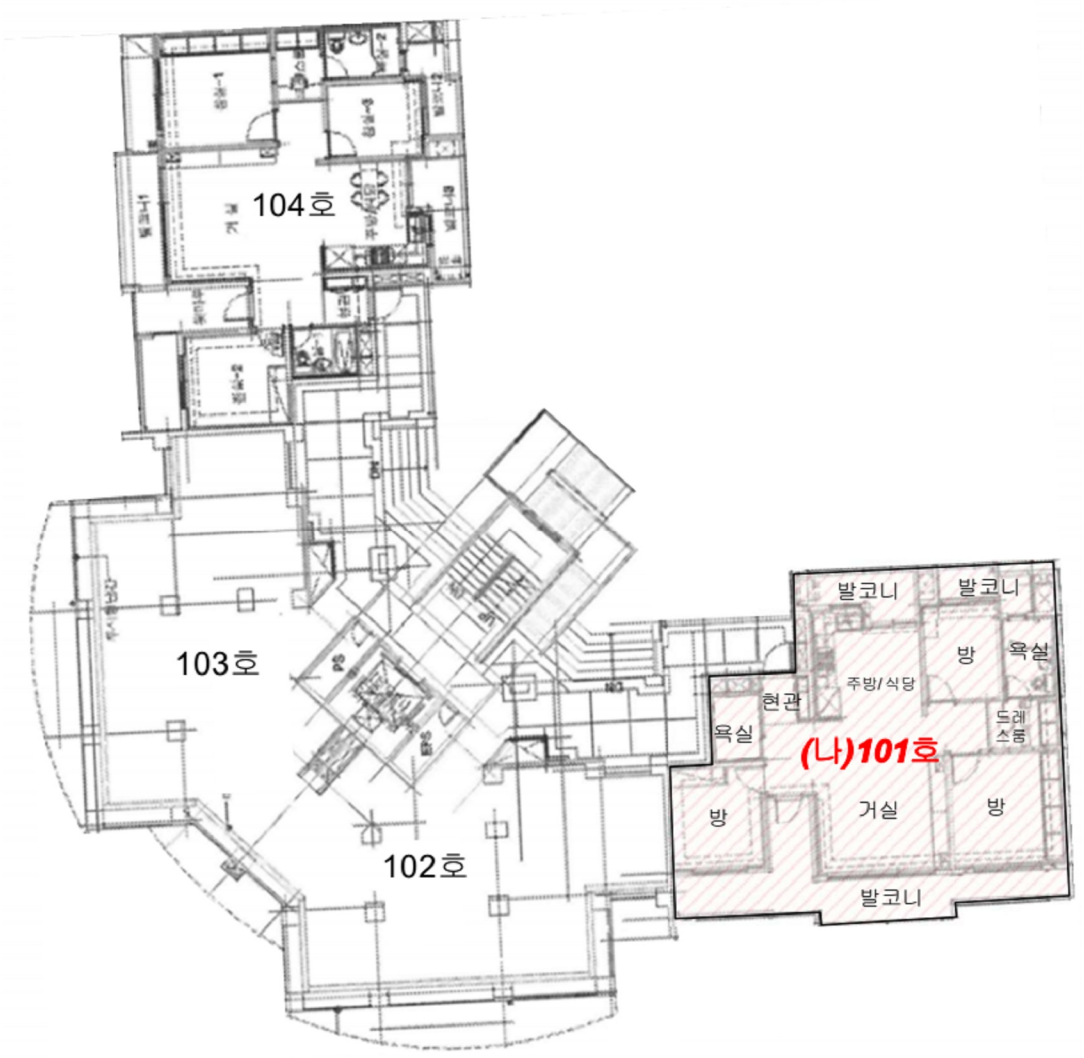
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 제 101동 제5층 제504호 외

N

S

NOSCALE

제*102*동 제*1*층 호별배치도



건물개황도 및 임대현황

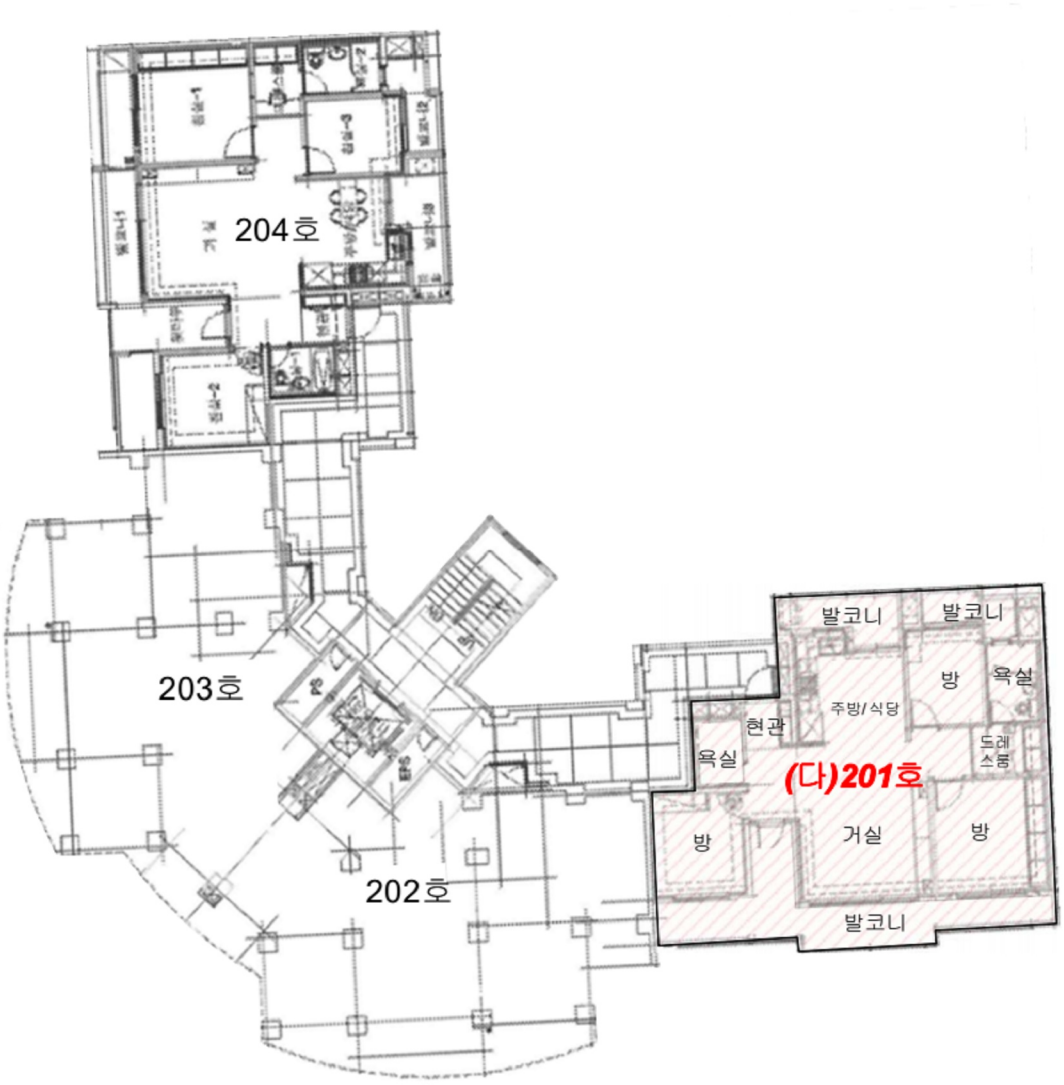
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 제 101동 제5층 제504호 외

N

S

NOSCALE

제102동 제2층 호별배치도



건물개황도 및 임대현황

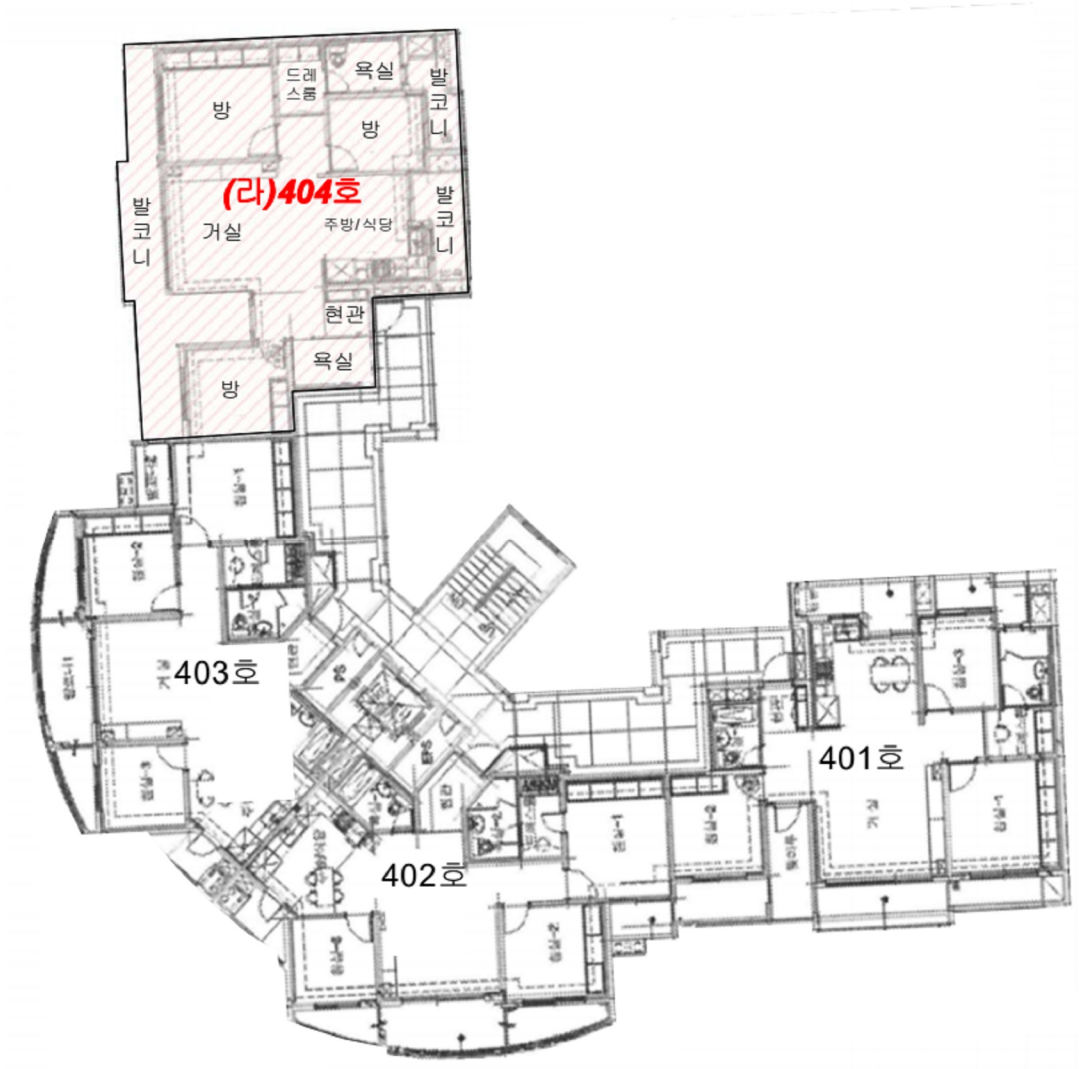
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 제 101동 제5층 제504호 외

N

S

NOSCALE

제102동 제4층 호별배치도



건물개황도 및 임대현황

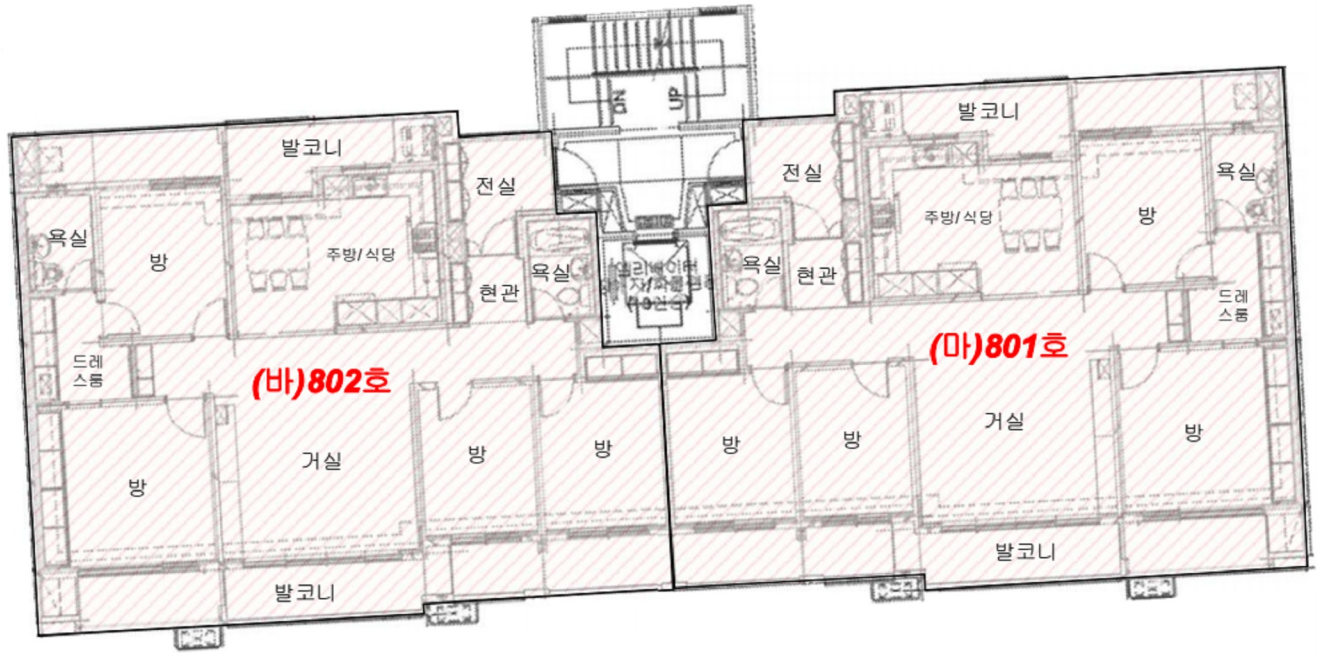
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 제 101동 제1층 제504호 외

N

S

NOSCALE

제104동 제8층 호별배치도



건물개황도 및 임대현황

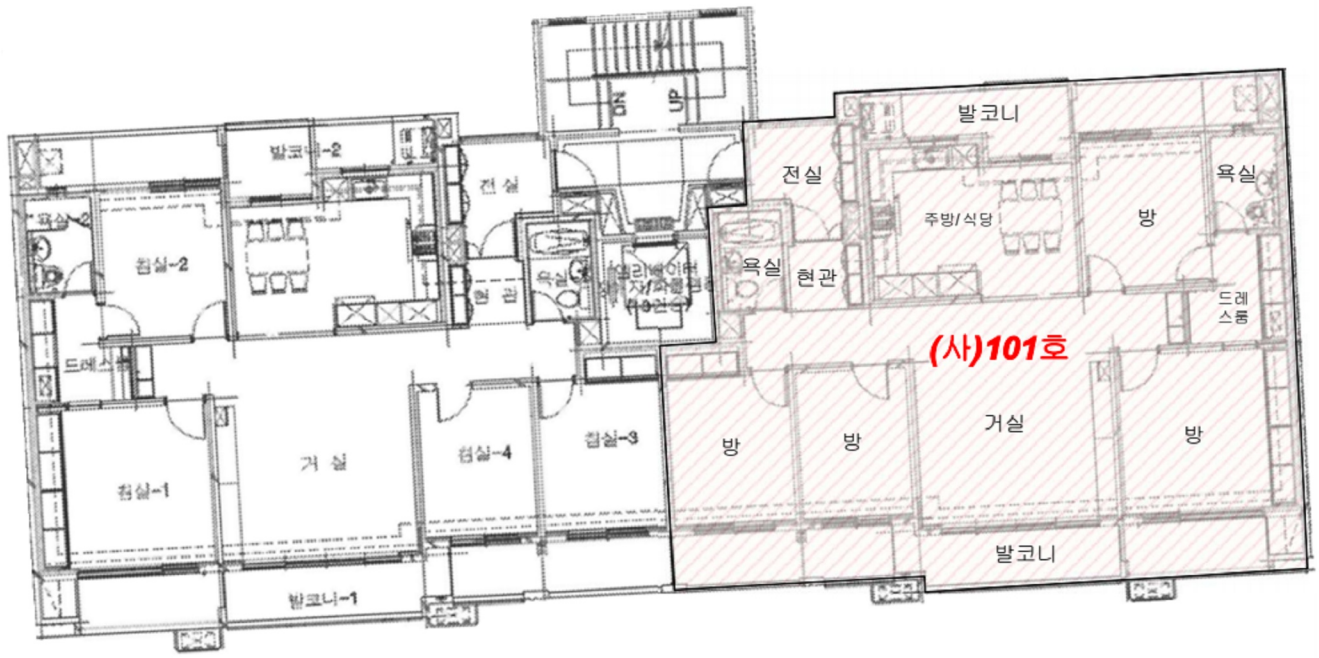
소 재 지	울산광역시 동구 방어동 1064 현대중공업(주)외국인아파트 제 101동 제1층 제504호 외

N

S

NOSCALE

제104동 제1층 호별배치도



사 진 용 지



【 제101동 전경 】



【 제102동 전경 】

사 진 용 지



【 제104동 전경 】



【 주 위 환 경 】